

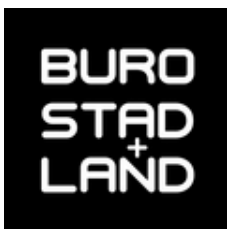


# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

## 'LIENSTUKKEN-ZUID'

Grolloo





**erfontwikkelaar**

|                      |                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Door:                | dé Erfontwikkelaar b.v.<br>Radewijkerweg 9<br>7791 RJ Radewijk |
| In samenwerking met: | Buro Stad + Land                                               |

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Auteur                 | H. Oldehinkel              |
| Telefoonnummer         | 06 24 88 38 28             |
| E-mail                 | herbert@erfontwikkelaar.nl |
| Internet               | www.erfontwikkelaar.nl     |
| Project                | 2383                       |
| Datum laatst gewijzigd | 28 november 2023           |
| Bestandsnaam           | 600-RKP-02                 |

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.



Aan de zuidzijde van het dorp Grolloo, aansluitend op de bestaande straat Lienstukken, is initiatiefnemer voornemens enkele woningen te bouwen. Het gaat hierbij om de volgende eenheden:

- 1 x 4/1 kapwoning (starterswoningen)
- 2 x 2/1 kapwoning (starterswoning)
- 2 x 2/1 kapwoning (vrije sector)
- 2 x vrijstaande woning (vrije sector)

Het perceel kent nu een enkelbestemming 'Agrarisch-cultuurgrond'. Daarnaast geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming: 'Waarde-Archeologie 2'.

Een ruimtelijk plan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op de gronden aangeduid op kaart D2 (Nationaal Park Drentsche Aa), alleen voorzien in ruimtelijk ontwikkelingen zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentse Aa 2.0.

In afwijking van bovenstaande kan een ruimtelijk plan in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wanneer:

- de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en versijningsvermogen, en
- het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassingsplan die juridisch zijn verbonden aan het desbetreffende ruimtelijke plan

De bouw van deze 10 wooneenheden valt binnen de gronden D2. Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging moet aangetoond en geborgd worden dat deze ontwikkeling landschappelijk goed ingepast wordt. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan geeft weer hoe en waarom de ontwikkeling als passend aanschouwd kan worden.

Separaat moet de beeldkwaliteit van de beoogde woningen geborgd worden in een beeldkwaliteitsplan. Hiervoor is een apart rapport opgesteld ter vervanging van de welstandsnota.

Het unieke van het Drentsche Aa-gebied is dat vrijwel alle kwaliteiten van het gebied met elkaar samenhangen. Ook zijn functies sterk van elkaar afhankelijk. De natuurwaarden hangen samen met de cultuurhistorische waarden, de cultuurhistorische waarden met de landbouw, de landbouw met het watersysteem, het watersysteem met de natuur, et cetera. De toeristische, recreatieve en woonkwaliteit van het gebied hangen met al deze factoren samen. Zowel op het vlak van archeologische, cultuurhistorische als ecologische waarden scoort dit gebied uitzonderlijk hoog. Het Drentsche Aa-gebied behoort tot de meest karakteristieke en gave onderdelen van het Drentsche esdorpenlandschap en vormt één van de meest gave zandlandschappen van de gehele Noordwest-Europese laagvlakte. De historische gelaagdheid van het landschap is nog in hoge mate compleet en in hoge mate van detail bewaard gebleven. Omdat in het Drentsche Aa-gebied alles met alles samenhangt, en dat – binnen de toegekende functies – de ene kwaliteit niet wordt geoptimaliseerd ten koste van andere kwaliteiten. Vanwege de sterke onderlinge samenhang van vrijwel alle kwaliteiten in het Drentsche Aa-gebied moet altijd een integrale kwaliteitsafweging worden gemaakt, voordat ingrepen in het landschap kunnen worden gedaan. Het gaat om de balans tussen al deze waarden.

Het authentieke landschap moet niet in een archief belanden; het is cruciaal dat mensen het landschap gebruiken en beleven. Het landschap is altijd in verandering en zal dat ook altijd blijven. Veranderingen zijn onafwendbaar en noodzakelijk om het gebied levend te houden. Mensen hebben de inrichting van het gebied altijd naar hun hand gezet en zullen dat ook in de toekomst blijven doen. Het Drentsche Aa-gebied moet geen museumlandschap worden. Dus is het van groot belang om te sturen in de wijze van verandering. Het is van groot belang om de ontwikkelingen met zorg te begeleiden op een zodanige wijze, dat sprake is van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

In het vorige BIO-plan is deze 'basisfilosofie' verder uitgewerkt als 'Kwaliteit in ontwerp'. Het bestaande landschap is in deze filosofie het vertrekpunt voor het nieuwe. Ontwikkelingen zijn toegestaan, ja zelfs gewenst, maar moeten in het verlengde liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Natuur en landbouw zijn beide gelijkwaardige dragers van het landschap, waarin ook de landbouw ontwikkelingsperspectief behoud. De kenmerken van het landschap worden zo versterkt in plaats van afgevlakt door een vermenging met oneigenlijke elementen. Overheden zullen het belang van kwaliteit van het landelijk gebied nadrukkelijk moeten uitdragen. Zij moeten opkomen voor de doelen die ze zelf hebben gesteld. Kwaliteitsborging is gewenst door deskundig advies (ruimtelijke ontwerpprocessen), toetsing en monitoring.

Het gebied van de Drentsche Aa staat landelijk in de top 3 van brede welvaart en de waarde van het gebied wordt op dat vlak erkend: de bewoners van het gebied voelen zich verbonden en zijn er trots op om in het nationaal park te wonen. De dorpsgemeenschappen zijn actief betrokken bij het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Er is veel aandacht voor initiatieven en instrumenten die de saamhorigheid, gezondheid, de culturele identiteit van en de leefbaarheid in de dorpen bevorderen. Beheerste groei van de levensloopbestendige woningvoorraad zijn mogelijk voor zover nodig om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Hierbij wordt gezocht binnen de kernen door bijvoorbeeld splitsing van grotere gebouwen/monumenten in kleinere wooneenheden. Uitgangspunt hierbij is steeds: de kernkwaliteit van het landschap, duurzaamheid en leefbaarheid. Het gebied herbergt een woon-omgeving en toegankelijke plekken voor alle leeftijden.

Bron: bioplan Nationaal Park Drentsche Aa 2021-2030

Om de dorpen  
vitaal te houden  
is er een beperkte  
groei van de  
woningvoorraad,  
binnen strenge en  
zorgvuldig bewaakte  
landschappelijke  
kaders.

BIOPLAN NATIONAAL PARK DRENTSCHE AA

## ESSEN - VOORSTEL

-  essen
-  behoud en ontwikkeling van houtsingels om de es
  - basis voor rondje rond de es
-  behoud en ontwikkeling van strubbenbosjes & 'dorpsbosjes' aan de flank van de essen
-  ontwikkelen van een goede overgang van dorp naar es
-  grotendeels aangetaste essen:
  - benadrukken van de ruimtelijke eenheid van de es
-  dorpen & hun kern

Grolloo

Vanuit het BIO plan wordt verwezen naar de landschapsvisie. Hierin valt het gebied onder het eslandschap. De kaart hiernaast geeft een landschappelijke visiekaart weer waarop nabij het plangebied. Daarbij wordt de aanwezige houtsingel als waardevol en te versterken landschapselement aangemerkt.

Op deze kaart is aangegeven waar de esranden kunnen worden verbeterd. Op een aantal plaatsen moet de overgang van es naar dorp worden verbeterd. Dat is het geval wanneer de es voor een groot deel is bebouwd, zoals de essen bij Tynaarlo, of wanneer de es voor een deel is bebouwd en de bebouwing niet goed aansluit op de es, zoals bij Grolloo, Eext en Elp.

## ESSEN - MAATREGELEN

### ESRANDEN

-  'versterken' overgang es - dorp
-  ontwikkelen gradiënt es - beekdal & es - heide
-  markeren grens es - veldontginningen
-  behoud waardevolle overgang es - strubben
-  'rondje rond de es' ontwikkelen, hierin bijzondere elementen opnemen:
  -  hunebed
  -  grafheuvel
  -  veentje, dobbe

Grolloo

Daarnaast is aangegeven op welke plaatsen kansen zijn om een interessante gradiënt naar een beekdal of naar een heideveld te maken. In samenhang met allerlei bijzondere elementen in de nabijheid van de es, zoals hunebedden, grafheuvels en veentjes zijn bovendien (schematische) voorstellen gedaan voor het maken van een 'dorps-ommetje': een wandelpad langs de rand van de es dat de bijzondere elementen aandoet en afwisselend zicht biedt op de es en op de omgeving daarvan. Daarbij gaat het niet primair om het aanleggen van nieuwe routes, maar vooral om het met elkaar verbinden van bestaande



LUCHTFOTO



Het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwing. Deze woningen zijn eind 20<sup>e</sup> eeuw gebouwd en bestaan uit een diverse verschijsning. Aan de zuidzijde is een weide voorzien dat wordt ontsloten door een karrespoor. Het gebied wordt ontsloten door de Lienstukken. Het gebied zal de afronding van de zuidelijke kant van Grolloo worden op de overgang naar het essenlandschap. Het dorp Grolloo ligt op één van de ruggen van het Drents plateau (de Rolderrug). De nabijgelegen beekdalen werden ingericht als hooi- en weilanden. het landschap rond de kern Grolloo is nog in grote mate herkenbaar; de kern op de rug, en daaromheen akker- en weilanden. Grolloo wordt aangemerkt als een esdorp. Een esdorp kenmerk zich door 'losse' groepen boerderije en open plekken in de kern. Daarnaast is een kenmerk de verwevenheid van de kernen met het landschap. Dit wordt benadrukt door groenelementen langs wegen die vanuit het landschap in de kernen doorlopen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;

Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen in esdorpenlandschap/ esgehuchten: de essen en beekdalen.

De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting. **Het beleid richt zich op het behouden van de open ruimte en het versterken van esbosjes en de esrandbeplanting.**

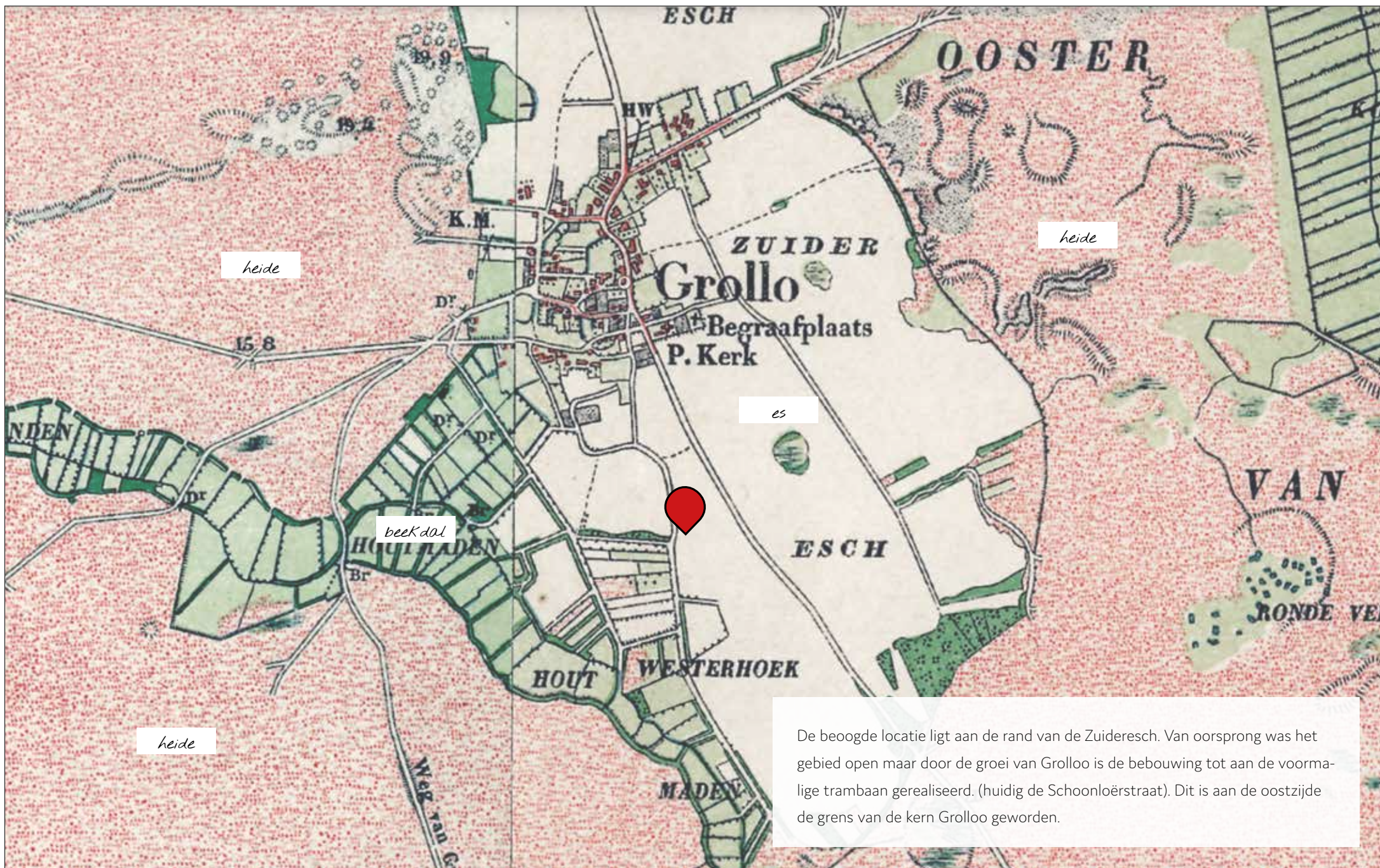


BEELD VANAF DE LIENSTUKKEN



BEELD VANAF DE SCHOONLOËRSTRAAT

FOTO'S PLANCEBIED



De beoogde locatie ligt aan de rand van de Zuideresch. Van oorsprong was het gebied open maar door de groei van Grollo is de bebouwing tot aan de voormalige trambaan gerealiseerd. (huidig de Schoonloërstraat). Dit is aan de oostzijde de grens van de kern Grollo geworden.

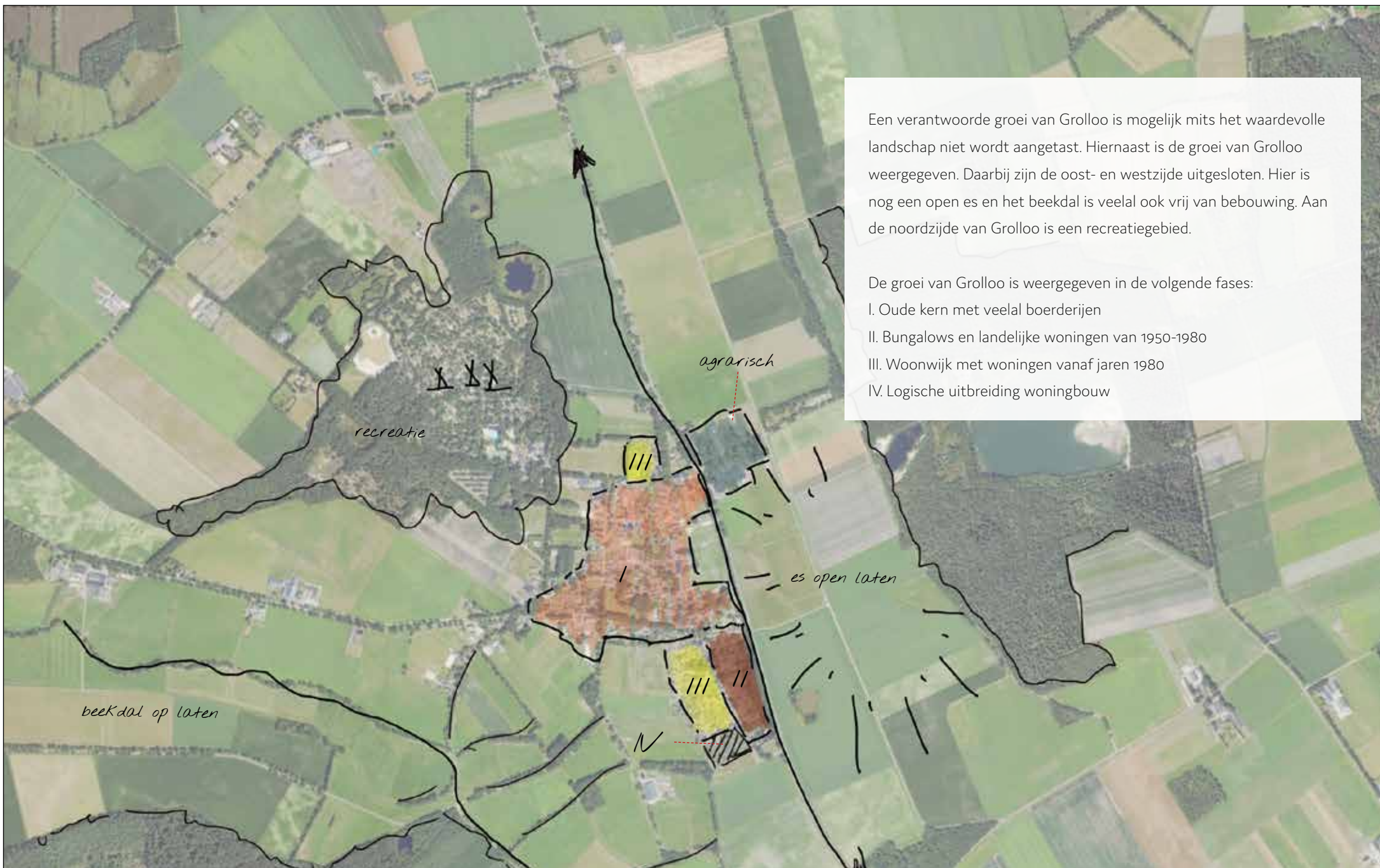
# HISTORISCHE KAART



# LANDSCHAPSTRUCTUURKAART



CONCEPT ONTWERP



# HOE GROEIDE GROLLOO?



De locatie de uitbreiding van Grollo is stedenbouwkundig goed aangezien de wens bestaat om de oostzijde van de Schoonloërstraat open te houden. (dit is de es). De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de bestaande woonwijk aan de Lienstukken. De woningen komen in het zelfde ritme als reeds is ingezet. Daarbij vormen twee vrijstaande woningen de afronding van deze ontwikkeling.

Vanuit de provinciale omgevingsvisie wordt aangegeven dat de essen open moeten blijven en dat esrandbeplanting en erfbosjes versterkt dienen te worden. Hier wordt op aangesloten door aan de zuidzijde een houtwal te maken van 6 (m) breedte. Een greppel t.b.v. waterinfiltratie wordt aan de zuidzijde van deze grondwal voorzien. Hiermee worden de woningen jaarrond ingepast door groen. Middels een nieuw aan te leggen weg worden de woningen ontsloten op de Lienstukken. Een wandelpad sluit aan op een bestaand karrespoor. Hierdoor kan er een ommetje gemaakt worden.

Enkele bomen zullen het gebied het gebied vergroenen. Aan de oostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg loopt het nutstrace. Deze moet onbeplant blijven. De oostzijde kent geen harde grens. Tussen de woningen is een weide voorzien.

De ontwikkeling wordt aansluitend op het vigerend beleid landschapelijk goed ingepast door een houtwal aansluitend op een bestaande houtwal te planten. Hiermee wordt overeenkomstig het beleid esrandbeplanting versterkt.

## OVERZICHT LIENSTUKKEN-ZUID IN OMGEVING

## LEGENDA

- 1 BOUWVLAK 4/1 KAP WONING
- 2 BOUWVLAK 2/1 KAP WONING
- 3 BOUWVLAK VRIJSTAANDE WONING
- 4 ONTSLUITINGSWEG 4,80 (M)
- 5 VOETPAD
- 6 BESTAAND KARRESPOOR BEHOUDEN
- 7 SLOOT
- 8 AANPLANT HOUTWAL (5 M BREED)
- 9 AANPLANT BOOM
- 10 WEILAND (BESTAAND)
- 11 WILDE LIGUSTERHAGEN
- 12 GEMENGDE STREEKEIGEN HAAG
- 13 BEUKENHAGEN



OVERZICHT PLAN

**1 Aanplant bestaande uit:**

Quercus robur - Zomereik 15%  
Betula pendula - Ruwe berk 15%  
Crateagus monogyna - Meidoorn 15%  
Acer campestre - Veldesdoorn 15%  
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%  
Sambucus nigra - Vlier 10%  
Corylus avellana - Hazelaar 10%  
Salix alba - Schietwilg 10%

Aanplantmaat 60-80 cm

Aanplanten met 1 st/m<sup>2</sup> in groepen van min. 5 stuks

Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed

**2 Aanplant Zilverlinde - Tilia tomentosa cultivar**

Aanplantmaat 14-16

Totaal 6 stuks met als eindbeeld een boomgroep

**3 Aanplant Zwarte els - Alnus glutinosa**

Aanplantmaat 14-16

Totaal 4 stuks met als eindbeeld een solitaire boom

**4 Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris**

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>1</sup> in driehoeksverband

Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog en 1 (m) breed

**5 Aanplant beukenhaag - Fagus sylvatica**

Aanplantmaat 80-100

Aanplanten met 5 st/m<sup>1</sup>

Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog

**6 Nieuw aan te planten wilde gemengde haag bestaande uit:**

Alnus glutinosa - zwarte els 15%  
Betula pendula - ruwe berk 15%  
Corylus avellana - hazelaar 10%  
Cornus mas - gele kornoelje 20%  
Acer campestre - veldesdoorn 20%  
Salix purpurea - Bittere wilg 20%

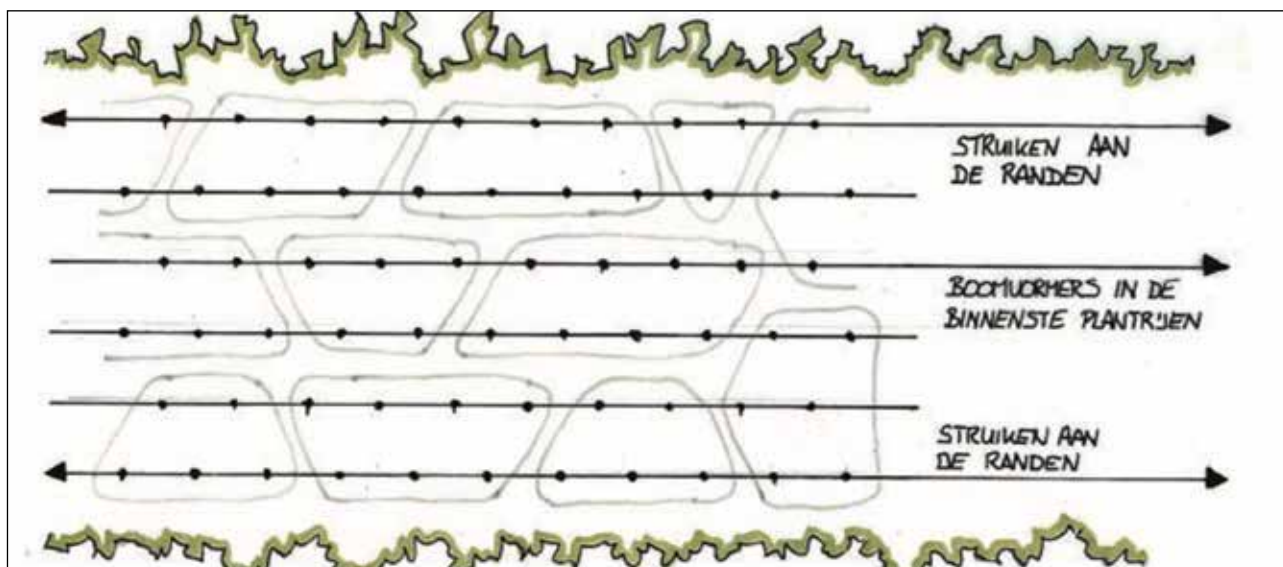
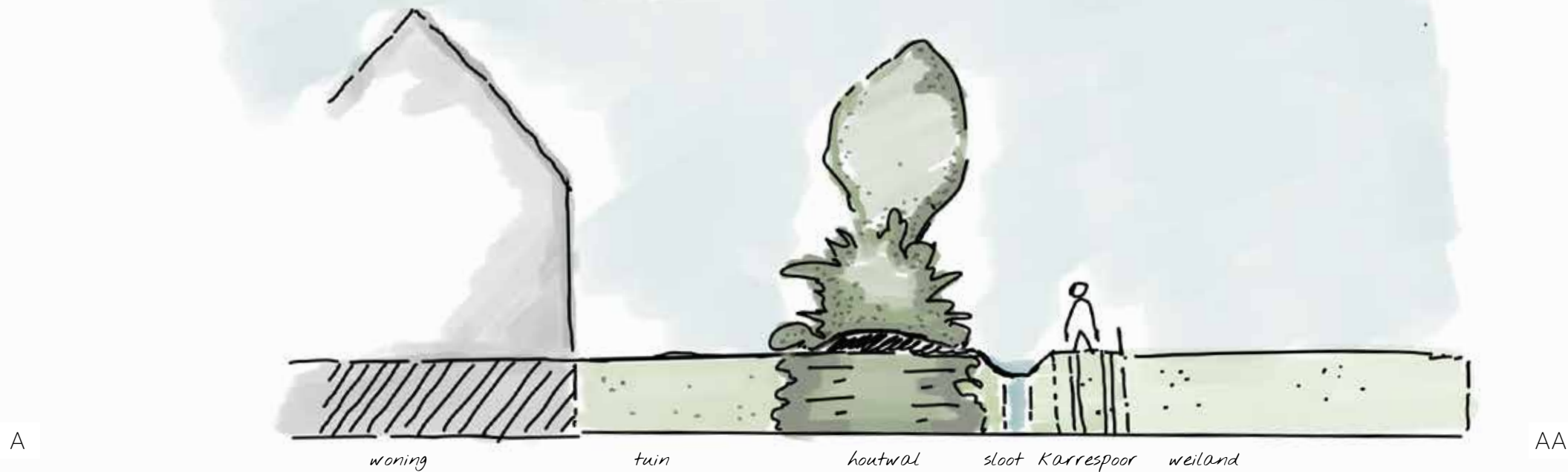
Aanplanten met 4 st/m<sup>1</sup>

Eens per jaar scheren

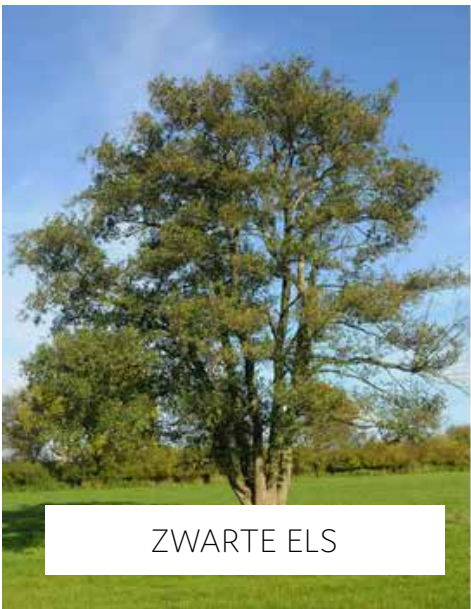
Eindbeeld is een wilde gemengde haag



PROFIEL A-AA



PROFIEL HOUTWAL



ZWARTE ELS



ZILVERLINDE



SFEERBEELD VOETPAD AANSLUITEND OP KARRESPOOR



HOUTWAL

# SFEERBEELDEN BUITENRUIMTE

Prf